

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6, § 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- b) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

03. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

04. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

05. Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsrecht (L) ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Stapelfeld und der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen mit hochbaulichen Anlagen ist unzulässig. Auf die Leitungsrechte und das Überbauungsverbot kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine Versorgung begünstigter Grundstücke nicht mehr erforderlich oder auf andere Weise sichergestellt ist.

06. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur 'Reinbeker Straße' im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109, Ausgabe 1998, ein resultierendes Schalldämmmaß von R'w, res = 35/30 dB einzuhalten.
- b) Im gesamten Geltungsbereich ist für Außenbauteile mit südöstlicher Ausrichtung zur BAB 1 für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109, Ausgabe 1998, ein resultierendes Schalldämmmaß von R'w, res = 35/30 dB einzuhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten nur für Hauptgebäude und nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit auszuführen. Reet-Eindeckungen sind zulässig.

02. Fassaden

Die Außenwände sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade zu gestalten. Für untergeordnete Gebäudeteile sind außerdem Holzverschalungen bzw. Holzfachwerk zulässig.

03. Einfriedungen

Einfriedungen zur Reinbeker Straße sind in einer Höhe von max. 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante, zulässig.

04. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Auf dem Grundstück Reinbeker Straße 18 in Stapelfeld fand eine altlastenrelevante Tätigkeit statt (Bauunternehmen). Eine Bewertung dieser Tätigkeit hat jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass von einem Altlastenverdacht bei derzeitiger Nutzung und auch der aktuellen Planung nicht ausgegangen wird. Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

04. Fernwärme

Durch das Plangebiet verläuft eine Leitung der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist mit der Fernwärmeversorgung Stapelfeld die Sicherung der Leitung und die teilweise erforderlich werdende Verlegung abzustimmen.

05. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109, Ausgabe 1998, können bei der Amtsverwaltung Siek, Fachbereich 3 - Umwelt, Planung, Liegenschaften -, Hauptstraße 49, 22962 Siek, eingesehen werden.